

## Bauabstände in Vorarlberg richtig einhalten

Beim Bauen muss genau auf gesetzlich vorgeschriebene Bauabstände geachtet werden, um unliebsamen Konflikten vorzubeugen.

Im Vorarlberger Baugesetz ist ganz klar definiert, welche Abstände für Gebäude, Einfriedungen und unterirdische Bauwerke etc. gelten. Unterschieden wird dabei zwischen dem Mindestabstand und den Abstandsflächen, die sich durch die Berücksichtigung der Bauwerkshöhe ergeben.

### Mindestabstände

Für Einfriedungen oder sonstige Wände und Geländer bis zu einer Höhe von 1,80m über dem Nachbargrundstück gilt zunächst einmal keine Abstandspflicht. Diese dürfen direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück angebracht werden. Allerdings ist zu beachten, dass durch die Gemeinde Einschränkungen bestehen können. Ebenso gilt es zu beachten, dass Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen bei der Baubehörde anzeigepflichtig sind. Für unterirdische Baukörper und unterirdische Teile von Bauwerken schreibt das Gesetz einen Mindestabstand von einem Meter vor. Für befestigte Flächen, insbesondere Hauszufahrten und Abstellplätze, gilt jedoch kein Mindestabstand.

Oberirdische Gebäude, ausgenommen kleine Gebäude, müssen von der Nachbargrenze mindestens 3 m entfernt sein. Abweichend davon dürfen Bauteile (Rolladenkästen etc.) bis zu 2 m an die Nachbargrenze heranreichen. Oberirdische Bauwerke, die keine Gebäude sind, sowie oberirdische kleine Gebäude müssen mindestens 2 m von der Nachbargrenze entfernt sein. Beispiel: Hat das Gartenhaus eine bebaute Fläche kleiner als 25 m<sup>2</sup>, ist es ein oberirdisches kleines Gebäude. Hier sind grundsätzlich 2 m Mindestabstand vorgesehen.

### Abstandsflächen

Oberirdische Gebäude sind so anzuordnen, dass vor jeder Außenwand eine Abstandsfläche liegt. Die Abstandsfläche muss so tief sein, wie sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und dem schattenwerfenden Punkt. Sie muss auf dem Baugrundstück liegen, kann sich jedoch bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erstrecken. Generell dürfen innerhalb der Abstandsflächen keine Bauwerke sowie Teile von Solchen bestehen noch errichtet werden.

Ausnahmen sind zB. offene Kamine, Balkone etc. Im innerstädtischen Bereich gibt es abweichende Regelungen in Bezug auf Mindestabstände und Abstandsflächen. Diese können durch Bebauungspläne definiert werden (zB. Baufluchtlinien).

### Abstandsnachsicht:

Von Behördenseite ist es möglich, die gesetzlich vorgeschriebenen Bauabstände zu unterschreiten. Dieser Fall kann eintreten, wenn der betroffene Nachbar zustimmt und unter bestimmten Umständen eine zweckmäßige Bebauung ohne Abstandsnachsicht unmöglich wäre.

## **Überprüfung der Bauabstände:**

Bei der Baueingabe muss ein Lageplan mit eingetragenen Abstandsflächen eingereicht werden. Diese werden dann von der Baubehörde auf ihre Richtigkeit hin überprüft. Generell empfiehlt es sich den Rat vom Fachmann einzuholen. Somit werden Konflikte mit dem Gesetz und den Nachbarn vermieden.

*Dies ist eine Zusammenstellung von Fragen über das Thema Bauabstandsflächen in Vorarlberg. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird gemeinsam mit dem Architekten vertieft werden.*

© Nadine Zagrajsek, Hypo ImmobilienLeasing